



Gastbeitrag Betriebsimmobilien

Neue Spielräume durch Sale-and-Lease-Back

Sale-and-Lease-Back ist eine Chance, Betriebsimmobilien bei der Beschaffung von Eigenkapital zu nutzen und stille Reserven zu heben, aber auch Fremdkapital für die Transformation in Nachhaltigkeit zu gewinnen.

Düsseldorf, 17 January 2025, 13:37 Uhr

Sabine Reimann



Bürogebäude: Sale-and-Lease-Back von Immobilien erhöht die finanzielle Flexibilität.

picture alliance / CTK | Patrik Uhlir

Der Druck auf die Unternehmen durch die Wahl von Donald Trump zum neuen amerikanischen Präsidenten und die anstehenden Neuwahlen in Deutschland wird nicht kleiner. Die Erfüllung der EU-Anforderungen an nachhaltigere Produktionsweisen und die Verbesserung der Immobilienstruktur zur Senkung der CO₂-Emissionen, die Umstellung auf regenerative Energien, die Umsetzung der Anforderungen an die TaxonomieVO und die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird immer dringlicher.

Wie können flexible Mietverträge, Sale-and-Lease-Back-Transaktionen und die Implementierung von Green Leases in Verbindung mit den Berichtspflichten nach CSRD als Schlüsselstrategien für Unternehmen dienen, um die ESG-Ziele wirtschaftlich zu erreichen?

Kapitalfreisetzung

Im Grundmodell sind Sale-and-Lease-Back-Transaktionen eine innovative Finanzierungsstrategie, bei der Unternehmen Immobilien verkaufen und diese dann sofort zurückmieten. Dieses Modell bietet mehrere Vorteile:

-
- **Kapitalfreisetzung:** Unternehmen können Liquidität schaffen, die gleichzeitig für Investitionen in nachhaltige Technologien oder Projekte genutzt werden kann.
 - **Flexibilität:** Die Rückmietung ermöglicht es, Betriebskapital effizienter zu nutzen und gleichzeitig flexible Mietverträge abzuschließen, aber auch den Standort zu sichern.
 - **ESG-Finanzierung:** Es kann in kooperativem Zusammenwirken von Unternehmen und Erwerber als neuen Vermieter gezielt sowohl in nachhaltige Projekte innerhalb der Geschäftstätigkeit als auch in die ökologische Verbesserung der Immobilie investiert und zum Vorteil beider ein Green Lease vereinbart werden. Wirken beide Parteien kooperativ zusammen, kann es sich auch vorteilhaft bei der Beantragung von Fördermitteln auszahlen, insbesondere wenn in technische Anlagen investiert wird, die sowohl dem Produktionsprozess als auch der Immobilie dienen.
-

Viele Gestaltungsmöglichkeiten

Die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten im Sale-and-Lease-Back-Modell sind vielfältig. Klassisch versteht man hierunter den Verkauf einer Immobilie wie sie steht und liegt mit der Absicht, diese ohne Nutzungsunterbrechung im gleichen Zustand wieder anzumieten, aber der Verkäufer durch die Veräußerung der Immobilie in die Lage versetzt wird, z.B. stille Reserven zu heben. Ziel dieses Modells ist primär Liquiditätsbeschaffung oder die Reduktion von Verbindlichkeiten.

Anders bei einem Buy-and-Lease-Geschäft – hier wird die Immobilie vom (zukünftigen) Vermieter für den zukünftigen Mieter von einem Dritten erworben und anschließend an den Mieter vermietet. Dieses Modell ist häufig bei

mittelständischen Unternehmen anzutreffen, die das Unternehmensvermögen in Betriebs- und Besitzgesellschaft getrennt haben, die Gesellschafterstruktur aber identisch ist und Vermögen aus der Besitzgesellschaft in den Betrieb investiert werden soll.

Neubau-Leasing und Mietkauf

Beim Neubau-Leasing hingegen wird die Immobilie vom Nutzer (Mieter) nicht gekauft, sondern vom Vermieter gemäß den Vorstellungen und Wünschen des zukünftigen Mieters errichtet. Im Grunde ist dies die Anmietung vom Bestandsentwickler und sehr nahe der Anmietung aus der Projektentwicklung in einem sehr frühen Stadium.

Der Mietkauf unterscheidet sich vom Sale-and-Lease-Back dadurch, dass der Mieter die Immobilie zukünftig unter Anrechnung der Miete erwerben möchte. Der Mieter mietet das Objekt und erhält zeitgleich die Option, die Immobilie unter vollständiger oder teilweiser Anrechnung des Mietzinses zu einem bestimmten Preis und innerhalb einer bestimmten Frist vom Vermieter zu erwerben.

Unabhängig davon, ob man sich für eine Gestaltung als Finanzierungshilfe oder einen endgültigen Eigentumswechsel entscheidet – bestimmte vertragliche Konstellationen sind in jedem Fall zu beachten. Aber auch wenn alle vorgenannten Modelle Vor- und Nachteile haben, das Interessante sind die großen Gestaltungsspielräume, die diese Konstellationen im Hinblick auf die notwendigen Investitionen im Bereich der Transformation zu mehr Nachhaltigkeit so attraktiv machen.

Kauf- und Mietvertrag

Die Verfügungsmacht über die Immobilie und das Risiko der Drittverwendungsfähigkeit ist entscheidend für die steuerliche und bilanzielle Behandlung. Da es den Vertragstypus des Sale-and-Lease-Back gesetzlich geregelt nicht gibt, sind die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen sowohl zum Kaufvertrag als auch zum Mietvertrag zu beachten, d.h. es ist ein notarieller Kaufvertrag über die Übertragung des Eigentums an der Immobilie zu schließen.

Die Rückanmietung erfolgt durch Abschluss eines Mietvertrages. Da als Grundelement des Sale-and-Lease-Back der Verkauf an die Rückmietung gekoppelt ist, ist als zusammenhängendes Rechtsgeschäft auch der Mietvertrag gemäß § 311 Abs. 1 BGB mit zu beurkunden.

Nachhaltigkeit fördern

Eine durchdachte Unternehmensstrategie, die sich an der CSRD orientiert, kann dabei helfen, eine authentische und nachhaltige Immobilienpraxis zu fördern und sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Immobilienebene Greenwashing zu vermeiden. Green Leases verfolgen dabei folgende Ansätze:

-
- Nachhaltige Entwicklung: Entwicklung und Betrieb umweltfreundlicher Gebäude durch Energieeffizienz und Einsatz nachhaltiger Materialien, Wiederverwendung und Verdichtung sowie den Einsatz von ökologisch erzeugtem Strom etc. im Betrieb,
 - Sanierung- und Renovierungsstrategien: Einsatz von nachhaltigen Materialien und Beachtung der Recyclebarkeit im Sinne einer Kreislaufwirtschaft bei der Revitalisierung und Sanierung bestehender Immobilien,
 - Datenaustausch und Innovation: Einsatz moderner Technologien zur Erhebung, Überwachung und Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
 - Aufenthaltsqualität: Verbesserung der Immobilie zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensqualität.
-

Diese Ansätze lassen sich im Grunde eins zu eins auf eine nachhaltige Unternehmensstrategie übertragen.

Investitionsverpflichtungen

Flexible Mietverträge bieten Unternehmen die Möglichkeit, ihre Immobilienstrategien an sich ändernde Marktbedingungen anzupassen, was besonders in unsicheren wirtschaftlichen Zeiten von Vorteil ist. Im Sale-and-Lease-Back-Modell sind ohnehin Regelungen zu Mietzins, Laufzeit, Kündigungsfristen, Erhaltungslast und Betriebskosten zu verhandeln. Sowohl bei der Gestaltung des Kaufpreises als auch der Miethöhe sind der derzeitige und zukünftige Erhaltungszustand des Objektes wichtige Kriterien.

Im Zuge der Transformation zu ökologischen Standards und der Tatsache, dass derzeit hierfür viele Fördermittel ausgereicht werden, ist die Annahme eines klassischen Sale-and-Lease-Back-Modells – Rückmietung als Triple-Net – nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr können hier eine Verbesserung der Immobilienstruktur z.B.

durch vermierterseitige Investitionsverpflichtungen in die Gebäudehülle und technische Ausstattung als energetische Sanierung sowie die Implementierung eines nachhaltigen Gebäudemanagements erreicht werden.

Hierzu sind alle mietrechtlich zulässigen Konstellationen denkbar. Kombiniert man dies noch mit den Elementen eines flexiblen Mietvertrages, z.B.

Mietvertragsverlängerungsoptionen, Anmiet- und/oder Sonderkündigungsrechten auch für Teilflächen, Staffel-, Index- oder Verhandlungsklauseln zur Miete nach bestimmter Zeit, Untermiet- und Nachvermietungsrechten sowie mieter- und vermierterseitigen Investitionsrechten, steht einer gelungenen Unternehmenstransformation unter Nutzung eines Sale-and-Green-Lease-Back mit Flexibilität und Standortsicherung nichts entgegen.

Gewinn für alle

Das Sale-and-Lease-Back-Modell ist eine Chance, Betriebsimmobilien bei der Beschaffung von Eigenkapital zu nutzen und stille Reserven zu heben, aber auch Fremdkapital für die Transformation in Nachhaltigkeit zu gewinnen. Die Kombination von ESG-Unternehmens- und Immobilienstrategien, flexiblen Mietverträgen, Sale-and-Lease-Back-Transaktionen und Green Leases stellt einen vielversprechenden Ansatz für Unternehmen dar, ihre nachhaltigen Ziele zu erreichen, gleichzeitig den Anforderungen den CSRD-Vorgaben gerecht zu werden, Immobilien nachhaltig zu sanieren und Fördermittel zu erhalten.

Hierdurch können alle Beteiligten nicht nur ihre finanzielle Flexibilität erhöhen, sondern auch aktiv zur Verbesserung der Umwelt- und Sozialbilanz beitragen – ein Gewinn für alle.

*) Sabine Reimann ist Partnerin im Bereich Gesellschafts- und Finanzrecht von Hogan Lovells.